

南區區議會

《大潭及石澳分區計劃大綱核准圖編號 S/H18/6》
的修訂項目諮詢文件

引言

1. 本文件旨在就《大潭及石澳分區計劃大綱核准圖編號 S/H18/6》(下稱「該圖」)的修訂項目，徵詢各位議員的意見。分區計劃大綱草圖編號 S/H18/7(附錄 I)顯示有關修訂項目。
2. 城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零三年十一月二十一日經過考慮後，接納了有關修訂項目。經修訂的草圖編號 S/H18/7 已於二零零四年一月三十日，根據《城市規劃條例》第 5 條在憲報上刊登，並展示予公眾查閱至二零零四年三月三十日止，為期兩個月。

背景

3. 根據「市區邊緣及沿海地區的都會計劃環境美化策略」(下稱「環境美化策略」)的建議，南區的沿海地區應予以保護，以保育和保存天然的海岸線和脆弱的海岸天然環境，包括一些賞心悅目的地理特徵(懸崖、岩石和一些石灘)、地形，或園林、景觀或生態價值高的地點；在這些沿海地區內的發展應減至最低。上述沿海地區的範圍也可能包括一些為抵擋海岸沖蝕效應所需的天然防護區。
4. 該圖目前的修訂項目主要是為落實環境美化策略的建議。

該圖所示的修訂項目(附錄 I)

A 項：把圖則所涵蓋的未開發沿海地區由「綠化地帶」改劃為「海岸保護區」地帶—約佔 51.26 公頃

5. 擬改劃地帶的範圍主要為等高線 20 米以下的沿海地區，涉及的地點包括大潭灣、大潭港、鶴咀、垃圾灣、香島灣、石澳灣、大頭洲、五分洲和大浪灣一帶的多塊沿海土地。不過，這地帶並不包括數個泳灘、兩個「具特殊科學價值地點」、石澳郊野公園、石澳鄉村俱樂部、石澳礦場、已改為人造海堤的海岸線，以及現有/已規劃用途的土地。
6. 此地帶內一般不准進行發展。一般來說，城規會只會考慮批出規劃許可予申請人在此地帶內進行符合特定條件的發展，即該區現存天然景物或景觀質素保育所需的配套發展，或牽涉公眾根本利益的必要基礎設施項目。
7. 擬議的「海岸保護區」地帶並沒有包括任何私人土地。不過，此地帶內包括十數間分佈在大潭港東岸數條鄉村，以土地租用牌照批出的村屋和一座廟宇。根據該圖《註釋》的說明頁，儘管現有發展並不會受到是次修訂的影響，但日後這些村屋及廟宇若進行重建，都必須另行向城規會申請規劃許可。

B 項：把石澳後灘以南及石澳村以東一塊狹長的沿海土地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶—約佔 0.25 公頃

8. 擬改劃地帶的範圍主要是反映現時渠務署石澳污水處理廠和一所公廁的範圍。

C 項：輕微調整個別用途地帶的界線，以反映石澳郊野公園修訂後的界線、現時石澳村覆蓋範圍以及個別現有發展的建屋地段界線。

該圖《註釋》的修訂項目(附錄 II)

9. 註釋總表修訂本

鑑於城規會於二零零三年二月二十八日通過新修訂的《法定圖則註釋總表》，該圖《註釋》的內容也相應地更新；其中包括以相應的概括用途名稱將性質或規劃影響相若的用途歸納一起，使土地和建築物的用途更具彈性。舉例來說，「銀行」、「理髮店」和「零售商店」歸類為「商店及服務行業」(請參閱該圖「商業」地帶「註釋」部分的首頁)。《註釋》說明頁所訂明「經常准許用途」的範圍已予擴大，以涵蓋一些在規劃上影響輕微的用途或發展，例如在所有地帶內「休憩用地」(包括「公園及花園」和「運動場」等用途)現列為有當然權利進行的用途，而無須申請規劃許可(請參閱該圖《註釋》說明頁第 2 頁第 7(a)段)。這些修訂項目屬於技術性質。此外，《註釋》內也加入了各地帶的規劃意向，作為該圖的一部分，讓公眾更能明白和掌握個別地帶的規劃意向，此舉也提高圖則擬備過程的透明度，並讓公眾在需要時可從正式途徑就規劃意向提出反對。

10. 「海岸保護區」地帶的「註釋」

因應上文所述的修訂項目 A 項，「海岸保護區」地帶已按《法定圖則註釋總表》的修訂內容附加一份「註釋」。

該圖的《說明書》(附錄 III)

11. 該圖的《說明書》也有所改動，以反映這些修訂項目。

徵詢意見

12. 請議員就擬議修訂項目發表意見。

附件

附錄 I： 《大潭及石澳分區計劃大綱核准圖編號 S/H18/7》

附錄 II： 《大潭及石澳分區計劃大綱核准圖編號 S/H18/7》
的《註釋》

附錄 III： 《大潭及石澳分區計劃大綱核准圖編號 S/H18/7》
的《說明書》

規劃署

港島規劃處

二零零四年二月

港島規劃區第 18 區大潭及石澳分區計劃大綱草圖編號 S/H18/7

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

註 釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3)
 - (a) 任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。
 - (b) 任何用途的實質改變，或任何其他發展(就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
 - (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建築物的現有用途」包括－
 - (i) 首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則(下稱「首份圖則」)的公告在憲報刊登之前，
 - 已經存在的用途，而該項用途由展開以來一直持續進行；或
 - 根據《建築物條例》獲得批准的用途；以及
 - (ii) 在首份圖則公布之後，
 - 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該項用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或

- 根據《建築物條例》獲得批准的用途，並且在根據《建築物條例》獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的用途。
- (4) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (5) 進行詳細規劃時，路口、道路的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (6) 任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
- (7) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但(a)在個別地帶「註釋」第二欄所載的用途或發展；或(b)下文第(8)段有關「海岸保護區」地帶或「具特殊科學價值地點」地帶的條文另有規定者則除外：
- (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、的士站、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；
 - (b) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及
 - (c) 水道和墳墓的保養或修葺工程。
- (8) 在劃作「海岸保護區」地帶或「具特殊科學價值地點」地帶的土地上，
- (a) 以下是經常准許的用途或發展：
 - (i) 植物苗圃、美化種植、休憩處、避雨處、小食亭、道路、水道、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、神龕和墳墓的保養或修葺工程；以及
 - (ii) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工

程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及

(b) 以下是必須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展：

植物苗圃、美化種植、休憩處、避雨處、小食亭、行人徑、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭和神龕的提供。

- (9) 圖上顯示為「道路」的地方，除路旁車位及上文第(7)段所載的用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可。
- (10) 在「未決定用途」地帶內，除上文第(7)段所載的用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可。
- (11) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
- (12) 在這份《註釋》內，「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例、有關政府土地契約條款及任何其他政府規定(如適用者)的建築物(包括構築物)。

港島規劃區第18區

大潭及石澳分區計劃大綱草圖編號S/H18/7

土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
住宅(乙類)	3
住宅(丙類)	6
鄉村式發展	9
政府、機構或社區	11
休憩用地	12
其他指定用途	13
綠化地帶	15
海岸保護區	16
具特殊科學價值地點	17
郊野公園	18

商 業

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
食肆 政府用途(未另有列明者) 資訊科技及電訊業 機構用途(未另有列明者) 圖書館 場外投注站 辦公室 政府診所 公廁設施 公眾停車場(貨櫃車除外) 商店及服務行業 訓練中心	分層樓宇 政府垃圾收集站 醫院 酒店 街市 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 公共車輛總站或車站 公共事業設施裝置 可再用物料回收中心 宗教機構 住宿機構 學校 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為地方購物中心，為所在一帶地方的居民提供服務，用途可包括商店、服務行業，以及規模合理和配合環境的食肆。

(請看下頁)

商 業(續)

備 註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過兩層，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。

住宅(乙類)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
分層樓宇	救護站
政府用途(只限報案中心、郵局)	食肆
屋宇	教育機構
圖書館	政府垃圾收集站
住宿機構	政府用途(未另有列明者)
學校(只限設於特別設計的獨立校舍內)	醫院
私人發展計劃的公用設施裝置	酒店
	機構用途(未另有列明者)
	街市
	辦公室
	加油站
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	可再用物料回收中心
	宗教機構
	學校(未另有列明者)
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務鄰近住宅區的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率和最大上蓋面積超過下列規限，或超過現有建築物的地積比率和上蓋面積，兩者中以數目較大者為準：

高度 - 作住宅用途的 樓層數目	最高地積比率	最大上蓋面積(%)
2 層或以下	0.60	30
3	0.75	25
4	0.90	22.5
5	1.00	20
6	1.20	20
7	1.40	20
8	1.40	17.5
9	1.58	17.5
10	1.75	17.5
11	1.93	17.5
12	2.10	17.5
13	1.95	15
14	2.10	15
15	2.25	15
16	2.40	15
17	2.55	15
18	2.70	15
19	2.85	15
20 層或以上	3.00	15

(請看下頁)

住宅(乙類) (續)

備註 (續)

- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率和最大上蓋面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (c) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的地積比率和上蓋面積限制。

住宅(丙類)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
分層樓宇	救護站
政府用途(只限報案中心、郵局)	食肆
屋宇	教育機構
私人發展計劃的公用設施裝置	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	醫院
	酒店
	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	可再用物料回收中心
	宗教機構
	住宿機構
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務鄰近住宅區的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

(請看下頁)

住宅(丙類) (續)

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度、最高地積比率和最大上蓋面積超過下列規限：

- (i) 在此地帶各個「住宅(丙類)」支區內，任何建築物的最高高度不得超過下列規限，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準：

支區

規限

住宅(丙類)1	連開敞式停車間在內最高可建3層
住宅(丙類)2	最高可建3層，另加一層開敞式停車間
住宅(丙類)3	最高可建3層，另加一層開敞式停車間，同時建築物高度不得超逾大潭道路面水平線
住宅(丙類)4	連開敞式停車間在內最高可建4層
住宅(丙類)5	一層開敞式停車間之上最高可建7層
住宅(丙類)6	兩層開敞式停車間之上最高可建19層

- (ii) 建築物的最高地積比率和最大上蓋面積不得超過下表所列的規限，或超過現有建築物的地積比率和上蓋面積，兩者中以數目較大者為準：

(請看下頁)

住宅(丙類) (續)

備註

高度 - 作住宅用途的 樓層數目	最高地積比率	最大上蓋面積(%)
2 層或以下	0.60	30
3	0.75	25
4	0.90	22.5
5	1.00	20
6	1.20	20
7	1.40	20
8	1.40	17.5
9	1.58	17.5
10	1.75	17.5
11	1.93	17.5
12	2.10	17.5
13	1.95	15
14	2.10	15
15	2.25	15
16	2.40	15
17	2.55	15
18	2.70	15
19	2.85	15

- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率和最大上蓋面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (c) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的地積比率、上蓋面積和建築物高度限制。

鄉村式發展

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途	食肆
政府用途(只限報案中心、郵局)	分層樓宇
屋宇	政府垃圾收集站
宗教機構	政府用途(未另有列明者)#
鄉事委員會會所／鄉公所	機構用途(未另有列明者)#
	街市
	加油站
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置#
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	住宿機構
	學校#
	商店及服務行業
	社會福利設施#
	私人發展計劃的公用設施裝置

除以上所列，在屋宇的地面一層，經常准許的用途亦包括：

食肆
圖書館
學校
商店及服務行業

(請看下頁)

鄉村式發展(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地，以鞏固現有鄉村及方便其擴展，並預留土地用以重置受政府計劃影響的村屋。在屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城市規劃委員會申請許可，或會獲得批准。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建(發展或重建作註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過三層(8.23 米)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。

政府、機構或社區

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	動物寄養所
動物檢疫中心(只限設於政府建築物)	動物檢疫中心(未另有列明者)
播音室、電視製作室及／或電影製作室	懲教機構
電纜車路線及終站大樓	駕駛學校
食肆(只限食堂、熟食中心)	食肆(未另有列明者)
教育機構	分層樓宇
展覽或會議廳	直升機升降坪
郊野學習／教育／遊客中心	直升機加油站
政府垃圾收集站	度假營
政府用途(未另有列明者)	酒店
醫院	屋宇
機構用途(未另有列明者)	船隻加油站
圖書館	場外投注站
街市	辦公室
碼頭	加油站
康體文娛場所	娛樂場所
政府診所	私人會所
公廁設施	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
公共車輛總站或車站	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
公用事業設施裝置	住宿機構
公眾停車場(貨櫃車除外)	污水處理／隔篩廠
可再用物料回收中心	商店及服務行業
宗教機構	私人發展計劃的公用設施裝置
研究所、設計及發展中心	
學校	
配水庫	
社會福利設施	
訓練中心	
批發行業	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

休憩用地

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
鳥舍	燒烤地點
泳灘	電纜車路線及終站大樓
郊野學習／教育／遊客中心	食肆
公園及花園	政府垃圾收集站
涼亭	政府用途(未另有列明者)
行人專區	度假營
野餐地點	碼頭
運動場	娛樂場所
散步長廊／廣場	康體文娛場所
公廁設施	私人會所
休憩處	公共車輛總站或車站
動物園	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構
	配水庫
	商店及服務行業
	帳幕營地
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供戶外空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

其他指定用途

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「體育及康樂會」

康體文娛場所
私人會所

食肆
政府垃圾收集站
政府用途(未另有列明者)
公眾停車場(貨櫃車除外)
宗教機構
商店及服務行業
社會福利設施
非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶主要為提供體育及康樂活動的私人會所預留土地。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過4層，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

S/H18/7

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

適用於所有其他地點(上文未有列明者)

圖上指定的用途

政府用途

非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是為圖上指定的用途註明預留的土地。

綠化地帶

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有 附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途	動物寄養所
郊野公園*	燒烤地點
政府用途(只限報案中心)	播音室、電視製作室及／或電影製作室
自然保護區	電纜車路線及終站大樓
自然教育徑	郊野學習／教育／遊客中心
農地住用構築物	分層樓宇
野餐地點	政府垃圾收集站
公廁設施	政府用途(未另有列明者)
帳幕營地	直升機升降坪
野生動物保護區	度假營
	屋宇
	遊艇停泊處
	船隻加油站
	加油站
	碼頭
	康體文娛場所
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置
	宗教機構
	住宿機構
	學校
	配水庫
	社會福利設施
	私人發展計劃的公用設施裝置
	動物園

- * 「郊野公園」指根據《郊野公園條例》(第208章)指定的郊野公園或特別地區。所有用途和發展均須郊野公園及海岸公園管理局同意，但無須經城市規劃委員會批准。

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境、防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

海岸保護區

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途	燒烤地點
自然保護區	郊野學習／教育／遊客中心
自然教育徑	政府用途
農地住用構築物	度假營
野餐地點	屋宇(只限重建)
野生動物保護區	碼頭
	公廁設施
	公用事業設施裝置
	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置
	宗教機構(只限重建)
	帳幕營地
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。此地帶亦可涵蓋能作天然保護區的地方，以防護鄰近發展，抵抗海岸侵蝕的作用。

根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。

備註

任何現有屋宇／宗教機構的重建，包括改動及／或修改，不得引致整個重建計劃超過在《大潭及石澳分區計劃大綱草圖編號 S/H18/7》的公告在憲報首次刊登該日已經存在的屋宇／宗教機構的地積比率、上蓋面積和高度。

具特殊科學價值地點

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
郊野公園*	農業用途
野生動物保護區	郊野學習／教育／遊客中心
	政府用途
	自然保護區
	自然教育徑
	農地住用構築物
	野餐地點
	公廁設施
	公用事業設施裝置
	帳幕營地
	私人發展計劃的公用設施裝置

- * 「郊野公園」指根據《郊野公園條例》(第 208 章)指定的郊野公園或特別地區。所有用途和發展均須郊野公園及海岸公園管理局同意，但無須經城市規劃委員會批准。

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保存和保護具特殊科學價值的景物，例如稀有或特別品種的動植物及其生境、珊瑚、林地、沼澤，或在地質、生態或植物學／生物學方面具有價值的地方。這些地方均劃作「具特殊科學價值地點」。設立此地帶的目的，是阻止市民在地帶內進行活動或發展。

根據一般推定，此地帶不宜進行發展。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物、保持和保護「具特殊科學價值地點」地帶的現有特色，或達至教育和研究的目的，否則地帶內不准進行發展。

備註

在《大潭及石澳分區計劃大綱草圖編號S/H18/7》的公告在憲報首次刊登該日或以後，未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第16條批給的許可，不得為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展(保養及修葺工程除外)，而進行或繼續進行任何填土或挖土工程。

郊野公園

「郊野公園」指根據《郊野公園條例》(第208章)指定的郊野公園或特別地區。所有用途和發展均須郊野公園及海岸公園管理局同意，但無須經城市規劃委員會批准。

港島規劃區第18區

大潭及石澳分區計劃大綱草圖編號S/H18/7

說明書

港島規劃區第18區

太潭及石澳分區計劃大綱草圖編號S/H18/7

說明書

<u>目錄</u>	<u>頁次</u>
1. 引言	1
2. 擬備該圖的權力依據及程序	1
3. 擬備該圖的目的	2
4. 該圖的《註釋》	2
5. 規劃區	2
6. 人口	3
7. 土地用途地帶	
7.1 商業	3
7.2 住宅(乙類)	3
7.3 住宅(丙類)	3
7.4 鄉村式發展	4
7.5 政府、機構或社區	4
7.6 休憩用地	5
7.7 其他指定用途	5
7.8 未決定用途	5
7.9 綠化地帶	6
7.10 海岸保護區	6
7.11 具特殊科學價值地點	7
7.12 郊野公園	7
8. 交通	7
9. 公用設施	8
10. 文化遺產	8
11. 規劃的實施	8

港島規劃區第18區

大潭及石澳分區計劃大綱草圖編號S/H18/7

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

1. 引言

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《大潭及石澳分區計劃大綱草圖編號 S/H18/7》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助大眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

- 2.1 一九八八年四月八日，城規會根據城市規劃條例(下稱「條例」)第 5 條，展示首份涵蓋大潭及石澳地區的法定圖則，即《大潭及石澳分區計劃大綱草圖編號 S/H18/1》。其後，圖則曾數度作出修訂，以配合環境的變遷。
- 2.2 二零零二年十月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准大潭及石澳分區計劃大綱草圖，其後並重新編號為 S/H18/6。二零零二年十月十八日，城規會根據條例第 9(5)條，展示《大潭及石澳分區計劃大綱核准圖編號 S/H18/6》，以供公眾查閱。
- 2.3 二零零三年七月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/H18/6 發還城規會以作修訂。二零零三年七月十八日，城規會根據條例第 12(2)條，在憲報公布發還圖則事宜。
- 2.4 二零零四年一月三十日，城規會根據條例第 5 條，展示《大潭及石澳分區計劃大綱草圖編號 S/H18/7》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖輯納的修訂，主要包括根據市區邊緣及沿海地區的都會環境美化策略，把「綠化地帶」中海岸地區的適當部分改劃為「海岸保護區」地帶；把位於石澳後灘以南的一段沿海土地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶；輕微調整個別用途地帶的界線，以反映石澳村覆蓋的範圍及石澳郊野公園修訂後的界線，和與個別現有發展的建屋地段界線一致；以及根據城規會通過的法定圖則註釋總表修訂本而對該圖《註釋》作出

的修訂。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示大潭和石澳區內概括的土地用途地帶及主要的運輸網，以便把規劃區內的發展及重建計劃納入法定規劃管制之內。
- 3.2 該圖旨在顯示規劃區內概括的發展原則。由於該圖是一小比例圖，所以在詳細規劃及發展時，各運輸路線及各類土地用途地帶的界線，可能需要略為修改。
- 3.3 由於該圖旨在顯示概括的土地用途地帶，住宅地帶內會夾雜一些並非預算作建築發展用途和根據土地契約沒有發展權的細小狹長土地，例如只限作非建築用地或用作花園、斜坡維修及通道等用途的土地。按照一般原則，在計算地積比率及上蓋面積時，這些地方不應計算在內。因此，在住宅地帶內進行發展，應只限於在已獲批發展權的建屋地段內，以保存大潭和石澳區的特色和景致，同時又確保這些地區的道路網絡不會不勝負荷。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該規劃區及個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載（網址為 <http://www.info.gov.hk/tpb>）。

5. 規劃區

- 5.1 規劃區（下稱「該區」）位於港島東南部，佔地約 1 119 公頃。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。該區西接大潭郊野公園，北至柴灣，東面及南面則伸展至大潭灣、大浪灣及香島灣的海岸。該區包括大潭灣及大潭郊野公園之間的一片狹長土地，以及整個鶴咀半島。
- 5.2 除了赤柱北部的大潭道一段、白筆山及石澳外，該區大部分地方屬未發展區。該區現時還有數條鄉村，包括石澳村、大浪灣村，而沿大潭港東岸及鶴咀半島亦有一些寮屋村。

- 5.3 該區約有 50%的土地是位於石澳郊野公園內，並有 4 個憲報公布的泳灘。該區泳灘、石澳郊野公園和林木青蔥的山麓，使該區別具風貌，成為香港一個主要的康樂地點。

6. 人口

根據二零零一年人口普查，當時該區的人口約有 7 500 人。該區的計劃人口預計約達 9 100 人。

7. 土地用途地帶

7.1 商業：總面積 0.17 公頃

- 7.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為地方購物中心，為所在一帶地方的居民提供服務，用途可包括商店、服務行業，以及規模合理和配合環境的食肆。

- 7.1.2 一幅位於白筆山道與大潭道交界處附近的土地，劃為「商業」地帶，規劃作發展購物中心，以配合白筆山地區居民的需要。為了管制商業發展的建築物體積，以及保持附近住宅區的景致，這個地帶內的發展不得超過兩層，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。城規會可透過規劃許可審批機制，考慮略為放寬所訂限制。

7.2 住宅(乙類)：總面積 3.20 公頃

- 7.2.1 此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務鄰近住宅區的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。

- 7.2.2 此地帶內的發展受到地積比率與上蓋面積方面的限制。這些限制已在該圖的《註釋》內訂明，目的在於管制發展密度，以便保存該區的現有特色，並防止因過度發展而令道路與公用事業設施負荷過重。城規會可透過規劃許可審批機制，考慮略為放寬《註釋》內訂明的限制。

- 7.2.3 此地帶涵蓋現有位於大潭道近美國會所的兩個私人住宅發展。

7.3 住宅(丙類)：總面積 31.40 公頃

- 7.3.1 此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發

展；服務鄰近住宅區的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。

7.3.2 就土地用途而言，此地帶與「住宅（乙類）」地帶有相似之處，即地帶內的建築物同樣受到地積比率與上蓋面積方面的限制，不同之處主要是此地帶內的建築物更須受建築物高度的限制。為確保不妨礙市民眺望景色，不損地方風貌，以及發展能配合有限的道路與公用設施容量，上述限制須予施行。

7.3.3 該區整體的規劃意向是保存既有的特色和景致。此「住宅（丙類）」地帶分為 6 個支區，各支區訂有不同的高度限制。除「住宅（丙類）6」支區的建築物最高可建 19 層外，其餘各支區的最高建築物高度限於由 3 至 7 層不等。「住宅（丙類）6」支區包括白筆山一個地段的部分土地，該處的發展模式在分區計劃大綱圖首次展示前已經定下來。該圖的《註釋》訂明了適用的上蓋面積與地積比率方面的規限。城規會可透過規劃許可審批機制，考慮略為放寬《註釋》內訂明的限制。

7.3.4 該區大部分位於大潭道、白筆山、大浪灣及石澳的住宅發展，都劃為此地帶。

7.4 鄉村式發展：總面積 2.44 公頃

7.4.1 此地帶的規劃意向，主要是提供土地，以鞏固現有鄉村及方便其擴展，並預留土地用以重置受政府計劃影響的村屋。在屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。

7.4.2 此地帶涵蓋現有的石澳村。該村歷史悠久，村內設有商店，服務當地居民及泳客。

7.4.3 為確保石澳村的未來發展或重建計劃配合該區的特色，「鄉村式發展」地帶的《註釋》內訂明最高建築物高度的限制。不過，城規會可透過規劃許可審批機制，考慮略為放寬《註釋》內訂明的限制。

7.5 政府、機構或社區：總面積 13.02 公頃

7.5.1 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的

需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

7.5.2 此地帶有兩幅主要的政府、機構或社區用地。其一毗鄰石澳後灘泳灘及石澳道，包括一所現有小學、一座電話機樓、一間健康中心及一個巴士總站，以及一所擬建消防局。這些設施主要為石澳村、石澳山仔的居民，以及前往石澳海灘及石澳後灘泳灘的泳客而設。另一幅政府、機構或社區用地位於白筆山附近的大潭港內灣，主要的現有設施包括一個抽水站、香港童軍總會的露營場地與宿舍及香港國際學校。

7.5.3 當局計劃在石澳海灘西北面的另一幅政府、機構或社區用地，興建公共車輛總站連汽車與旅遊車停車場，以滿足石澳區旅遊人士與日俱增所帶來的需求。

7.6 休憩用地：總面積 8.23 公頃

7.6.1 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

7.6.2 現有休憩用地包括龜背灣海灘、大浪灣海灘、石澳海灘和石澳後灘泳灘。這些海灘是本港主要的康樂地點，吸引其他地區的居民前往暢泳或遊玩，而夏天的遊人特別多。

7.6.3 石澳海灘北面的現有停車場及其毗連地區已劃入此地帶內。此地帶涵蓋石澳小型高爾夫球場和一幅設有兒童遊樂場、燒烤地點和附屬海灘設施如更衣室與淋浴設備等的休憩用地。

7.7 其他指定用途：總面積 51.87 公頃

此地帶涵蓋撥作特定用途的土地，包括石澳的石澳鄉村俱樂部及附連的高爾夫球場、大潭道的美國會所、鶴咀的無線電通訊站。石澳鄉村俱樂部及美國會所的建築物不得超過 4 層高或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。城規會可透過規劃許可審批機制，考慮略為放寬《註釋》內訂明的限制。

7.8 未決定用途：總面積 34.55 公頃

7.8.1 此地帶旨在劃定須作詳細規劃研究以確定未來用途的土

地。

- 7.8.2 此地帶涵蓋鶴咀半島西部的石澳礦場。雖然該礦場仍在運作，但採礦並非永久用途，而當局會研究繼後的用途。在「未決定用途」地帶進行任何發展計劃，必須先取得城規會的規劃許可。這項規定可確保任何中期發展計劃，不會損害該地點日後的規劃和發展。

7.9 綠化地帶：總面積 289.19 公頃

- 7.9.1 此地帶的規劃意向，主要是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境、防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。
- 7.9.2 此地帶主要涵蓋石碑山、歌連臣山、雲枕山、打爛埗頂山及鶴咀山的林木山坡。由於地勢不平及地質的關係，不適宜在這些地點進行密集的市區式發展。
- 7.9.3 除上述風景區外，此地帶尚有若干村落，包括位於大潭港內灣的大潭篤村、大浪灣道北端的大浪灣村，以及鶴咀半島南端的鶴咀村。

7.10 海岸保護區：總面積 51.26 公頃

- 7.10.1 此地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。此地帶亦可涵蓋能作天然保護區的地方，以防護鄰近發展，抵抗海岸侵蝕的作用。
- 7.10.2 根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。
- 7.10.3 此地帶包括的地區主要是有優美海岸特色的自然海岸線，例如巨礫、石岸及一些沙灘。這些具高度觀賞價值的景致必須免受發展的破壞。在這區內有主要在等高線 20 米以下未經發展的海岸區，包括大潭灣、大潭港、鶴咀、垃圾灣、香島灣、石澳灣、大頭洲、五分洲和大浪灣附近的海岸區。這地帶不包括數個沙灘、兩個「具特殊科學價值地點」、石澳郊野公園、已改為人造海堤的

海岸線，以及現有／已規劃用途的用地。

7.11 具特殊科學價值地點：總面積 13.93 公頃

7.11.1 此地帶的規劃意向，是保存和保護具特殊科學價值的景物，例如稀有或特別品種的動植物及其生境、珊瑚、林地、沼澤，或在地質、生態或植物學／生物學方面具有價值的地方。這些地方均劃作「具特殊科學價值地點」。設立此地帶的目的，是阻止市民在地帶內進行活動或發展。

7.11.2 根據一般推定，此地帶不宜進行發展。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物、保持和保護「具特殊科學價值地點」地帶的現有特色，或達至教育和研究的目的，否則地帶內不准進行發展。

7.11.3 此地帶涵蓋位於大潭港內灣和鶴咀兩個「具特殊科學價值地點」，兩個地點均不在石澳郊野公園的範圍以內。

7.12 郊野公園：總面積 590.62 公頃

郊野公園指根據《郊野公園條例》(第 208 章)指定的郊野公園或特別地區。設立此地帶，既有助保育自然環境，亦可在適當地點提供康樂設施。在此地帶內的計劃和發展，均屬郊野公園及海岸公園管理局的管轄範圍，無須經城規會批准。此地帶涵蓋佔該區近半面積的石澳郊野公園。在石澳郊野公園範圍內位於鶴咀半島的一個「具特殊科學價值地點」，亦涵蓋在此地帶內。

8. 交通

8.1 道路

8.1.1 大潭道自北面的柴灣通向西南面的赤柱，把規劃區與其他地區連接起來。大潭道亦與石澳道連接，成為前往石澳及大浪灣的通道。

8.1.2 擬建的八十一號幹線，預算由香港仔開始，經深水灣、淺水灣及大潭，然後通往柴灣，是一項長遠的道路計劃。該圖顯示了擬建的八十一號幹線穿越該區的兩條不同的可能路線，而正式的路線須待進一步的研究後方能確定。

8.2 公共交通

該區交通方便，現時有的士、公共小巴、專線小巴和巴士行走。

9. 公用設施

9.1 食水供應

9.1.1 現時，該區部分地方的食水由西貢北港濾水廠經東區跨海總供水管供應，部分則由紅山濾水廠供應。北港濾水廠供水範圍包括石澳、大浪灣和鶴咀，而紅山濾水廠的供水範圍則包括白筆山和大潭。

9.1.2 該區現時沒有鹹水供應，只設有臨時食水總供水管作沖廁用途。

9.2 污水處理

污水渠系統已根據《港島南部污水收集整體計劃》接駁到人口聚居的地方。在已鋪設污水管的地區內，新發展排放的污水須接駁至公共污水渠。

9.3 其他

該區有充足的電力及電話設施。預料該區在應付未來的需求方面，應無困難。

10. 文化遺產

大浪灣石刻已列為考古遺址。在這遺址內的石刻亦列為法定古蹟。石澳村的天后廟、鶴咀半島的鶴咀燈塔及大潭篤抽水站與附連構築物均列為經評定等級的歷史建築物。任何可能影響這些古蹟／建築物／遺址的發展計劃或改劃地帶建議，應先諮詢康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處。

11. 規劃的實施

11.1 雖然當局目前仍會容忍不符合有關地帶的法定規定的現有用途，但任何用途的實質改變及任何其他發展／重建都必須是該圖所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會已就市區和新市鎮地區內的現有用途的釋義制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並且必須提供足夠的證據，以證明確有

資格享有這項權利。至於執行各個地帶規定的工作，主要由屋宇署、地政總署和其他簽發牌照的部門負責。

11.2 該圖提供一個概括的土地用途大綱。規劃署根據這個大綱為該區擬備更詳細的非法定圖則。政府部門在規劃公共工程及預留土地時，都以這些詳細圖則為依據。地政總署負責批地事宜，拓展署聯同當事部門及工務部門如土木工程署、路政署及建築署，負責統籌各類公共工程項目。在實施圖則的過程中，當局亦會在適當時候徵詢南區區議會的意見。

11.3 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括政府內部發展大綱圖／發展藍圖及城規會所頒布的指引。發展大綱圖及發展藍圖均存於規劃署，以供公眾查閱。而城規會所頒布的指引，則可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處及規劃署索閱。至於規劃許可的申請表格及《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處，以及規劃署專業事務部及有關的地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，供城規會考慮。

城市規劃委員會

二零零四年一月